

## **Konzepthinweise Sozialwirtschaftlicher Wohnungsmarkt**

Dargestellt entlang Forderungen Gottwald, G.; Schmidtberger, K.:  
von **Ludwig Will**<sup>1</sup>, 17.4.2018, ad hoc Stellungnahme 1-0

**Darlegung anhand der Forderungen** an die neue Bundesregierung, von:

Frau **Gaby Gottwald**, MdA, Abgeordnetenhaus von Berlin, Die LINKE Friedrichshain-Kreuzberg und  
Frau **Katrin Schmidtberger**, MdA, Abgeordnetenhaus von Berlin, Bündnis 90/Die Grünen Friedrichshain-Kreuzberg.

### **10 Punkte sind von der neuen Bundesregierung unabdingbar zu regeln:**

- 1. Leistbares Wohnen muss vom Bund stärker gefördert werden – auch über 2019 hinaus. Die Mittel für geförderten Wohnungsbau müssen deutlich aufgestockt werden – insbesondere für Ballungszentren.**

Anmerkung Will:

- a) Wenn ich mich recht entsinne, ist im Rahmen einer Verteilung finanzieller Aufgaben vor wenigen Jahren die Förderung des sozialen Wohnungsbaus Ländersache geworden. Gleichwohl hat die Bundesregierung 2018 erklärt, den sozialen Wohnungsbau zu fördern, dafür mehrere Milliarden Euro zur Verfügung zu stellen.
- b) Pauschales, undifferenziertes Subventionieren, auch im sozialen Wohnungsbau, ohne genaue Beschreibung der Voraussetzungen und der Konzeption der Förderung, wäre der falsche Weg: Förderung ja, jedoch im Rahmen eines umfassenden Konzepts. Das gilt für jedwede öffentliche Förderung.
- c) Die mögliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus (einerlei ob von Bund, Ländern oder Gemeinden) ist daher zeitnah systematisch zu klären. Dabei sollten die Experten der verschiedenen Disziplinen für Politik und interessierte Öffentlichkeit qualifizierte Grundlagen zur Verfügung stellen.

- 2. Der Bund unterlässt grundsätzlich, selbst als Preistreiber am Markt aktiv zu sein durch den Verkauf öffentlicher Liegenschaften zum Höchstpreis. Er verpflichtet sich, alle öffentlichen Liegenschaften im Besitz der BIMA vorrangig den Kommunen preisgünstig zur Verfügung zu stellen.**

Anmerkung Will:

- a) Grundstücksverkäufe des Bundes an die Länder (wie unter Gebietskörperschaften und anderen staatlichen Einrichtungen generell) sind (auch) unterhalb des Marktpreises in zweierlei Hinsicht fragwürdig:
  - Einerseits sollten Gebietskörperschaften (Bund, Länder und Gemeinden) möglichst nur auf Grundlage von Erbbaurechten Bauflächen abgeben. Deren Verkauf ist also - wenn nicht zwingende Argumente dafür sprechen - grundsätzlich abzulehnen.
  - Andererseits sollte auch ein Erbbaurecht nicht unentgeltlich zur Verfügung gestellt werden. Über die Höhe des Erbbauzinses und von Erträgen (aus Erbbaurechten) sollte aufgrund der vereinbarungsgemäßen, zweckbestimmten Nutzung befunden werden.
- b) Wenn also Sozialwohnungen auf öffentlichen Bauflächen gebaut werden, sollte der Erbbauzins möglicherweise für die ersten Jahrzehnte ausgesetzt bleiben. Dafür wäre zwischen den Gebietskörperschaften Rahmenverträge zu schließen. Voraussetzung dafür wäre außerdem,

---

<sup>1</sup> Dr. Ludwig Will: Privat: Alt-Tegel 4, 13507 Berlin, Tel. 030-43 415 43, 0170 – 4838 050  
Büro: Tegeler Straße 26, 13353 Berlin. [l.will@will-berlin.de](mailto:l.will@will-berlin.de) und [www.will-berlin.de](http://www.will-berlin.de)

dass diese Wohnungen auch tatsächlich zweckbestimmt vermietet werden. Sobald Fehlbelegung oder mehr Erträge gegeben sind, hat der Erbbaurechtsnehmer einen entsprechend höheren Erbbauzins zu tragen. Einzelheiten werden auf Grundlage vorgenannter Rahmenverträge mit ergänzenden Regelungen Projektweise im Erbbaurechtsvertrag zu vereinbaren.

- c) Die Einhaltung dieser Zweckbestimmungen ist alle 5-10 Jahre zu überprüfen und auf dieser Grundlage eine Korrektur des Erbbauzinses durchzuführen: je nach Marktlage, nach oben oder nach unten.

**3. Der Bund schafft alle Steuervorteile für Immobilienverkäufe ab, um der Spekulation mit Immobilien zu begegnen. Die Grunderwerbssteuer wird für alle Verkäufe verpflichtend. Daher Abschaffung der**

- **Vorteile bei anteiligen Immobilienverkäufe (share deals),**
- **Vorteile bei Immobilienverkäufen nach zehn Jahren.**

Anmerkung Will:

- a) Eine private Grundstückswirtschaft ohne Spekulation ist vermutlich nicht bedarfsgerecht möglich. Unter Spekulation sei dabei verstanden, die Erwartung einer angemessenen Kapitalproduktivität (hier verwendet als semantisch und sachlich besserer Begriff anstatt des Begriffs der „Kapitalrendite“) oder das exklusive Nutzungsrecht in Abgrenzung zu anderen potentiellen Nutzern.
- b) Eine angemessene Kapitalproduktivität und die Steuerungsfunktionen von Preisen, sind wichtige Voraussetzungen für die effektive Organisation der Deckung der Bedarfe im stadträumlichen Zusammenhang. Das gilt grundsätzlich für sämtliche privatwirtschaftliche Angebote von Wohnen, Handel und Gewerbe etc.
- c) Als angemessene Kapitalproduktivität für die private Immobilienwirtschaft ist jene zu sehen, welche der Volkswirtschaft ansonsten entspricht. Diese sei bis auf weiteres hilfsweise an der Wertentwicklung der Volkswirtschaft ansonsten, gemessen am Aktienindex, festzustellen.

Die in vielen Großstädten weltweit derzeit zu beobachtende, exorbitante Entwicklung der Kapitalproduktivität bei Immobilien liegt weit über dem Aktienindex der betreffenden Volkswirtschaften: die Immobilienpreise (Kauf und Miete) dieser Städte liegen weit über der Preisentwicklung der Volkswirtschaft ansonsten.

- d) Grund ist zum einen der Primäreffekt überschießender Immobilienpreise, hervorgerufen durch einen extremen Nachfrageüberhang nach Immobilien im jeweiligen Teilmarkt. Mit anderen Worten: diese Preisentwicklung ist unmittelbare Folge eines zu geringen Angebotes dort.
- e) Zum anderen gibt es einen langfristig feststellbaren Sekundäreffekt des Anstiegs der Immobilienpreise. Denn betrachtet man die Kostenmieten zum Beispiel eines Wohnhauses in Abhängigkeit vom Zeitpunkt seiner Herstellung ist eine gewisse „**Nutzungskostenanomalie**“ festzustellen.

Beispiel dafür: ein Wohnhaus, Kudamm-Seitenstraße im Jahre 1880 errichtet, immer im Bestand der Eigentümerfamilie gehalten, könnte zu einer kostendeckenden Kaltmiete von etwa fünf €/m<sup>2</sup> Monat vermietet werden. Ein Neubau der Gegenwart würde etwa 15-20 €/m<sup>2</sup> Monat kosten.

Bestimmungsgründe dieses Sekundäreffektes auf lange Sicht sind vor allem: (a) die unterschiedliche Entwicklung der Arbeitsproduktivität bei Bau und Instandhaltung, vgl. Baumol'sche Kostenkrankheit; (b) Preisentwicklung von Energie und Rohstoffen; (c) Preisentwicklung innerstädtischen erschlossenen Baulandes; (d) gestiegene Steuern, technische Vorschriften und Kosten der Partizipation/demokratischer Teilhabe.

- f) Im Zuge gesamthafter Betrachtung ordnungspolitische Stimmigkeit der Wohnung- und Immobilienwirtschaft sind dann auch die vorgeschlagenen steuerlichen Fragen zu klären. Falls es Grunderwerbsteuer weiterhin gibt, sollte die von allen bezahlt werden. Ausnahmen sollte es unter Besichtigung von gegebenenfalls wieder erhobene Erbschaftssteuer für den Übergang

von Betriebsimmobilien von Landwirtschaft, Handel, Handwerk und Industrie geben. Die Steuerbefreiung von Sharedeals wäre somit also abzuschaffen.

- g) Die derzeitige Steuerbefreiung privat gehaltener Immobilien nach zehn Jahren Haltedauer scheint insbesondere beim Investment in Wohnimmobilien-Neubauten zunächst sinnvoll. Denn sie stellt einen Investitionsanreiz dar, die anfänglich geringe Kapitalproduktivität von Wohnungsneubauten zu kompensieren.  
Die genauen Auswirkungen der Aufhebung dieser Steuerbefreiung, auch wegen der systemnotwendigen Berücksichtigung steuerlicher Verluste bei Verkauf, bedürfen gesonderter Überprüfung.  
Jedoch: Die oben genannten Primär- und Sekundäreffekte des Anstiegs der Immobilienpreise geben Hinweis darauf, die Steuerbefreiung privater Immobilien diesbezüglich vermutlich nur differenziert einzuschränken.

#### **4. Wiedereinführung der Wohnungsgemeinnützigkeit zur steuerlichen Begünstigung von gemeinwohlorientierten Bauträgern, die preiswerten Wohnraum mit dauerhaften Belegungsbindungen schaffen und sichern.**

##### Anmerkung Will:

- a) Grundsätzlich wäre es zu begrüßen, wenn die Wohnungsgemeinnützigkeit wieder eingeführt werden würde. Die Gemeinnützigkeit von Wohnobjekten müsste jedoch dauerhaft (über Eigentümerwechsel und Erbgänge hinweg) gesichert werden. Am besten durch die Schaffung eines eigenen Rubrums in Abteilung zwei des Grundbuches. Konkret würde das bedeuten, dass solche Wohnobjekte mit solchermaßen reduzierter Kapitalproduktivität verkauft werden könnten.
- b) Damit könnte eine sozialverträgliche mit Preisentwicklung langfristig gesichert werden. Die oben genannten beschriebenen Primär- und Sekundäreffekte des Anstiegs der Immobilienpreise für solche Bestandsobjekte könnte vermieden werden.
- c) Um jedoch auch der Sozialpflichtigkeit des Wohnungsbesitzes Rechnung zu tragen, wäre in regelmäßigen Abständen von 5-10 Jahren zu prüfen, ob Belegung der Wohnung und Miethöhe noch mit den vertragsgemäßen Voraussetzungen übereinstimmen. Gegebenenfalls sind Umzug und/oder „Fehlbelegungsabgabe“ usw. zu verlangen.
- d) Damit die Bewohnermischung im Objekt stimmig ist und bleibt, sollten pro Objekt (oder Kombination benachbarter Objekte) nicht mehr als 120 % der Mietspiegel-Miete insgesamt (also über alle Wohnungen gerechnet) realisiert werden.  
Vorschlag zur weiteren Mietendifferenzierung:
- 30 % der Wohnungen sollten für WBS-A-Berechtigte (= jetziges WBS-Niveau)
  - 30 % der Wohnungen für WBS-B-Berechtigte (150-180% jetziges WBS-Niveau) und
  - 40 % der Wohnungen zu aktuellen Marktpreisen vermietet werden können.
- e) Mit der vorgeschlagenen Sicherung der Gemeinnützigkeit in Abteilung II des Grundbuches soll der Weg freigemacht werden, dass „hochmögliche Erblasser“ auch kleinerer Immobilien, bis herunter zu einer Eigentumswohnung, diese Gemeinnützigkeitsauflage ihren Erben auferlegt. Damit wäre gesichert, dass eine solche Einzelwohnung nur nach einer der beiden ersten Kategorien der Mieten-Differenzierung für alle Zukunft vermietet werden kann.

- 5. Der Mietspiegel muss preiswertere Bestandsmieten einbeziehen, damit er nicht mehr nur die Mietsteigerungen der letzten vier Jahre abbildet.**
- **Erfassungszeitraum bei Neuverträgen/Vertragsänderungen auf mindestens zehn Jahre ausweiten**
  - **Erlass verbindlicher Kriterien des Bundes als Vorgabe für einen qualifizierten und verbindlichen Mietspiegel, den alle Kommunen verbindlich einführen.**

Anmerkung Will:

- a) Der jetzige Mietspiegel ist unzulänglich, auch die Erweiterung der Erfassungszeit auf zehn Jahre würde daran grundsätzlich keine entscheidende Veränderung herbeiführen. Seine Defizite liegen vor allem:
- (a) In der undifferenzierten Begünstigung einkommensstarker Haushalte bei Neuvermietung.
- (b) In der Bestrafung von Vermietern durch die auf 15 % verschärfte Kappungsgrenze, die in der Vergangenheit und auch bei Neuvermietung zunächst auf höhere Mieten verzichten wollten.
- (c) Der jetzige Mietspiegel verhindert eine differenzierte Mietenpolitik, bezogen auf das Einzelobjekt und verschieden einkommensstarker Haushalte. Einkommensschwache Haushalte haben somit de facto geringere Chancen eine Mietwohnung zu erhalten.
- b) Durch Quersubventionierung nach dem oben genannten 120 % Mietspiegel-Standard bei 30 % WBS-A; 30 % WBS B und 40 % Freivermietung (vgl. 5.b) oben) sind die vorgenannten Nachteile jetzige Mietspiegelregelung (auch bei auf zehn Jahre ausgeweiteten Erfassungszeitraum) besser zu vermeiden.
- c) Die Entwicklung eines bundeseinheitlichen Kriterienkataloges für die Aufstellung eines allgemeingültigen Mietenspiegels ist zu begrüßen. Erforderlich ist er ja ohnehin nur dort wo gravierender Nachfrageüberhang existiert, preiswerte Wohnungen fehlen. Es sollte aber einer genaueren wissenschaftlichen Untersuchung vorbehalten bleiben, nach Marktbedingungen Differenzierungen des Kriterienkataloges vorzunehmen.
- d) Jeder Mietspiegel soll nur so lange gelten, wie die unausgewogene Marktlage am Wohnungsmarkt vorherrscht. Auf lange Sicht sollten die Mietspiegel in dem Maße überflüssig werden, wie die kommunalen Verwaltungen in der Lage sind, durch umsichtige Stadtplanung ausreichend Bauflächen zu schaffen: Der Staat hat das Monopol für die Ausweisung von Bauflächen. Er alleine verantwortet deren Mangel und daraus resultierende Spekulation. Gäbe es ein gewisses Überangebot an Bauflächen, wäre die derzeit beklagte Spekulation vorbei!
- e) Dafür ist Stadtentwicklung effektiver, insbesondere als bisher unter den Teil zu beteiligenden Gruppen legitimer Teilhabe abzustimmen. Städtische Nachverdichtung, Verkehrserschließung auch in das stadträumlich vernetzte Umland und Schaffung sonstiger Infrastruktur (Schulen, Kindergärten etc.) sind dafür wichtige Voraussetzungen. Für deren Gelingen ist es auch notwendig, dass Planungsrecht und die rechtlichen Einspruchsmöglichkeiten anzupassen, zu verkürzen.
- 6. Die Mietpreisbremse muss Wirkungsmacht entfalten können. Dazu müssen alle Ausnahmeregelungen gestrichen und die Vermieter in die Pflicht genommen werden. Sie muss über 2020 entfristet werden.**
- **der Vermieter muss rechtlich verbindlich die Vormiete nachweisen**
  - **rückwirkender Anspruch des Mieters auf Erstattung bereits geleisteter Überzahlungen**
  - **möblierte Wohnungen werden einbezogen.**

Anmerkung Will:

- a) Den Begriff der „Mietpreisbremse“ halte ich wegen seines metaphorischen Gehaltes für unzweckmäßig. Es geht doch lediglich um die Mietspiegelmiete, deren Voraussetzungen und die Instrumente zu deren Durchsetzung sowie sonstige Bestimmungen zu Miethöhe.

- b) Zur Mietspiegelmiete ist in den vorgenannten Punkten grundlegendes gesagt. Um die Miete effektiv und rechtssicher durchzusetzen, asymmetrische Informationen aufzuheben, bedarf es bestimmter Voraussetzungen und Instrumente. Dazu:
- (a) Es ist nur fair, dass der Vermieter dem Mieter die Höhe der Vormiete benennt. Denn nur so kann die rechtlich zulässige Miete für beide Seiten verlässlich vereinbart werden.
  - (b) Für den Fall, dass der Vermieter den Mieter falsch informiert hat, ist das Recht auf Erstattung bereits geleisteter Überzahlungen folgerichtig. Sie sollte vom Mieter wirksam verlangt werden können, jedoch begrenzt auf einen Zeitraum von zwölf Monaten. Die Verjährungsfrist dafür sollte auf zwei Jahre begrenzt sein.
  - (c) Für möblierte Wohnungen sollten grundsätzlich die gleichen Bestimmungen wie für unmöblierten Wohnungen gelten: Jedoch mit dem Unterschied, dass für die Möblierung die Miete pro Monat um 1,5 % des Neuwertes der Einrichtung maximal erhöht wird.
  - (d) Die Fortdauer einer um max. 10 % höheren Miete zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der „Mietpreisbremse“ sollte auch in Zukunft gelten. Die Wirkung dieser Regel für die Gesamtmieterstruktur wäre bei Einhaltung der oben genannten Quersubventionierung nach der 30 %/30 %/40 %-Regel unerheblich, da die Gesamtmiete des Hauses auf 120 % Mietspiegelniveau gedeckelt sein würde.
- c) Die Folgen der Überschreitung der Mietspiegelmiete bei Neubauten und Modernisierungsleistungen sind unbefriedigend geregelt. Verletzung der Bestimmungen zur Mietspiegelmiete ohne angemessene Sanktionierung haben diese, bzw. staatliches Handeln, in Verruf gebracht. Dem ist zum Schutze des Rechtsfriedens abzuwehren.
- 7. Die Modernisierungsumlage muss deutlich gesenkt, insgesamt gekappt und befristet werden, da sie zur Verdrängung missbraucht wird.**
- **die Effizienz und Wirtschaftlichkeit von energetischen Modernisierungen müssen nachgewiesen und die Betriebskosten gesenkt werden.**

Anmerkung Will:

- a) Gebäude sind grundsätzlich in gutem, zeitgemäßen Zustand zu erhalten und fortzuentwickeln. Angemessene Instandsetzungen hat der Vermieter auf eigene Kosten durchzuführen. Modernisierungen hingegen sind Veränderungen der Mietsache in qualitativer Hinsicht und bedürfen daher einer gesonderten Rechtfertigung.
- b) Typische Rechtfertigungsgründe für Instandhaltung und Modernisierung sind:
  - (a) technischer Verschleiß: z.B. Reparatur des Daches oder Neuanstrich der Fassade.
  - (b) Rechtliche Anforderungen: z.B. in der Heizung ein Brennwertkessel.
  - (c) wirtschaftliche Anforderungen: z.B. Fassadendämmung, Baderneuerung, Aufzugsmontage.
- c) Modernisierungen aufgrund rechtlicher Anforderungen hat der Eigentümer durchzuführen und der Mieter auch zu dulden. Schwieriger sind Modernisierungen aufgrund wirtschaftlicher Anforderungen: sofern diese nämlich gesellschaftlicher Zielsetzung, z.B. der energetischen Sanierung des Gebäudes dient, werden sie in angemessenem Umfang auch dem Mieter zuzumuten sein. Das gilt insbesondere dann, wenn sie in Verbindung mit Instandsetzungsmaßnahmen: Fassaden Sanierung und Fensteraustausch erfolgen.
- d) Abzulehnen ist die Modernisierung dann, wenn die Mietsache funktional so verändert wird, dass bestehenden Mietverträgen quasi die Vertragsgrundlage entzogen wird. Das darf immer dann vermutet werden, wenn durch Modernisierungsumlage zum Beispiel wegen zu akzeptierender Modernisierung (vgl. c oben) und zusätzlicher Modernisierung, wie Aufzugseinbau und Anbau von Balkonen, die Miete insgesamt um mehr als 30 % angehoben wird.  
Bei solchen prozentualen Grenzziehungen ist jedoch darauf zu achten, dass wegen einer bislang sehr niedrigen Miete und der vg. 30 %-Regel der Grenzbetrag in Euro so niedrig ist, dass eine ansonsten angemessene Modernisierung ausgeschlossen würde. Hier sollte also eine „Ausweichklausel“ den zulässigen Umfang der Überschreitung der 30 % Regel ermöglichen.



- e) Die Höhe der Modernisierungumlage muss zu einer angemessenen Höhe der Produktivität des für die Modernisierung investierten Kapitals führen.
  - (a) Als Orientierungsgröße kann dafür die durchschnittliche Realverzinsung von Kapitalinvestitionen der Volkswirtschaft im Schnitt der letzten zehn Jahre dienen.
  - (b) Damit Vermieter/Mieter eine nachvollziehbare Berechnungsgrundlage haben, sollte die vorgenannte Realverzinsung mit Hinweis auf ihre Zweckbestimmung für die Wohnungswirtschaft vom statistischen Bundesamt ermittelt und veröffentlicht werden.
  - (c) Die Mieterhöhung durch Modernisierungumlage ist die Verzinsung des zusätzlich investierten Kapitals und von daher dauerhaft vom Mieter zu zahlen.
  - (d) Die Höhe der Realverzinsung wird für die Zeit von 2007-2017 mit 7 % geschätzt, was aber zu überprüfen wäre.

#### **8. Mieterhöhungen müssen begrenzt werden. Kappung von Mieterhöhungen ohne Wohnwertverbesserungen von maximal 15 Prozent innerhalb von fünf Jahren.**

##### Anmerkung Will:

- a) Mieterhöhungen sollten nur ausnahmsweise begrenzt werden. Nämlich nur solange es Kommunen in angemessener Zeit von 5-10 Jahren nicht gelingt, ausreichend Bauflächen und Infrastruktur zu schaffen. Danach entfallen diese Begrenzungen ersatzlos. Kommunen haben das Monopol für den Ausweis von Bauflächen/Schaffung von Bauland mittels des einschlägigen Planungsrechts.
- b) Die Haltelinie einer sozial verantwortlichen Politik möglicher Miethöhenentwicklung ist mit einem qualifizierten Mietspiegel gegeben. Eine Kappungsgrenze, welche die Mietentwicklung unterhalb des Mietspiegelniveaus begrenzt bedarf einer gesonderten Rechtfertigung. Die jetzige Kappungsgrenze in Berlin von maximal 15 % innerhalb von drei Jahren sollte unter keinen Umständen verschärft werden.
- c) Die Kappungsgrenze sollte nur für zweimal eingehalten werden müssen. Denn nach rund sechseinhalb Jahren sollte eine ungewöhnlich niedrige Bestandsmiete auf das Mietspiegelniveau angehoben werden dürfen.
- d) Nach der oben unter Punkt 4d) geforderten Mieten-Differenzierung wird ein Instrument angeboten, dass über Querfinanzierung einkommensschwachen Haushalten eine bislang nicht gegebene Chance zur Neumiete, bzw. Fortführung eines Mietverhältnisses unterhalb der Durchschnittsmiete die Miete im jeweiligen Objekt erlaubt.
- e) Die Miethöhenbegrenzung soll nicht für Haushalte gelten:
  - (a) deren Kaltmiete unterhalb der 30 % Grenze des verfügbaren Haushaltseinkommens liegt. Der Mieter soll bei Inanspruchnahme der Kappungsgrenze verpflichtet werden, die Einkommensnachweise (Steuererklärungen mit zugehörigem Steuerbescheid) aller in der Wohnung mit Erst- oder Zweitwohnsitz gemeldeten Personen der letzten drei Jahre dem Vermieter vorzulegen.
  - (b) die für die in der Wohnung gemeldeten Personen mehr als 130 % der Wohnfläche zur Verfügung hat, welche diesen Personen mit Wohnberechtigungsschein zugebilligt wird. Für die darüber liegende Mietfläche ist die Mietspiegelmiete zu zahlen.

- 9. Das Baugesetzbuch wird reformiert, um Kommunen einen wirkungsvollen Milieuschutz zu gewährleisten (Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB).**
- **gestrichen wird die Genehmigungsfreiheit für Umwandlungen in Eigentumswohnungen durch Vorkaufsrecht des Mieters innerhalb von sieben Jahren, da sie regelhaft missbraucht wird. Wird das Schlupfloch nicht gestopft, können Umwandlungen in Milieuschutzgebieten trotz Umwandlungsverbot nicht verhindert werden, obwohl Mieter die Wohnung nicht kaufen.**
  - **eingefügt wird, dass auch Kleingewerbe und soziale Träger einem Schutz und besonderer Mietregelungen unterliegen, um aus städtebaulichen Erhaltungsgründen und/oder dem Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung eine bestimmte gewerbliche Nutzung zu erhalten.**

Anmerkung Will:

- a) Qualitativ bedarf der Schutz von städtebaulichen und stadtsoziologischen Milieus der Definition, welche Milieus verändert werden sollen, also nicht zu schützen sind.
- b) Jede Veränderung bestehender Milieus, hin zum gewünschten Soll Zustand, muss behutsam erfolgen. Dem wird nach geltender, bzw. hier vorgeschlagene Rechtslage entsprochen. Denn bestehende Mietverhältnisse werden sorgfältig angepasst. Neue Mietverhältnisse werden nach der oben unter Punkt 4d) geforderten Mieten-Differenzierung so abgeschlossen, sodass eine Durchmischung mit Haushalten unterschiedlicher Einkommensniveaus sichergestellt ist.
- c) Die Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen ist für den Mieter nur dann ein Problem, wenn Eigenbedarfskündigungen möglich sind. Dabei sind zwei Fälle zu unterscheiden:
  - (a) bleiben Eigenbedarfskündigungen ausgeschlossen, bedarf der Mieter weder eines Vorkaufsrechtes noch eines zusätzlichen Kündigungsschutzes.
  - (b) Sollen Eigenbedarfskündigungen zugelassen werden, scheint es billig, dem Mieter für 12 Jahre Kündigungsschutz zu gewähren, bis der Eigenbedarf realisiert werden kann.
- d) Ein Vorkaufsrecht sollte dem Mieter sodann nicht einräumen, ist er doch für 12 Jahre geschützt. Die übertriebene Modernisierung und Verdrängung in Verbindung mit forciertem Entmieten ist zu entschärfen:
  - (a) Gleichwohl sollte die Aufteilung von Miethäusern in Eigentumswohnungen nicht verboten werden. Sie bedarf jedoch der Vermeidung von Härten zum Schutze der Mieter und auch aus Gründen der Stadtentwicklung.
  - (b) Deswegen sollten die so gebildeten Eigentumswohnungen nach der oben unter Punkt 4d) geforderten Mieten-Differenzierung für die ersten 12 Jahre nach Umwandlung durch entsprechende Eintragung in Abteilung II Grundbuch nur vermietet werden können.
- e) Einen besonderen Schutz gewerblicher Mieter, über das geltende Mietrecht hinaus, sollte es grundsätzlich nicht geben. Ergänzend sei jedoch hinzugefügt, empfohlen zu beachten:
  - (a) Die allgemeine Kündigungsfrist für Gewerberäume sollte von sechs auf zwölf Monate erhöht werden. Ferner sollte pro fünf Jahren bisheriger Mietdauer die Kündigungsfrist um weitere sechs Monate verlängert werden, zweifach, bis zu zwei Jahren Kündigungsfrist maximal.
  - (b) Zur Bewahrung der nachbarschaftsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs ist die Bau- und Betriebsgenehmigungen für große Einkaufszentren nur unter strengen Voraussetzungen zu erteilen.
  - (c) Zum Schutz ertragsschwacher Gewerberaumnutzungen (einschließlich soziale Einrichtungen für die Nachbarschaft Nahversorgung) sind Regelungen des sogenannten „Business-Improvement“ zu entwickeln. Nämlich für genau definierte Nachbarschaftsgebiete, nach Nachbarschaftssatzung der Nachbarschaftsgenossenschaft.
  - (d) Den Mietern solcher Gewerbe-Sozialflächen mit unterdurchschnittlicher Miet-Zahlungsfähigkeit ist von der Nachbarschaftsgenossenschaft einen Mietzuschuss zu

gewähren. Dieser wiederum wird finanziert durch eine „Nachbarschaftsumlage“. Diese ist von allen Vermietern der Nachbarschaft vorzuschließen und wird refinanziert, durch die Mieter/Eigennutzer der Nachbarschaft mittels einmaliger jährlicher Zahlung.

- (e) Diese Nachbarschaftsumlage ist vorschlüssig im Januar des betreffenden Jahres zu leisten. Nähere Einzelheiten der Teilhabe usw. regelt eine Nachbarschaftssatzung, die auf der Grundlage einer Mustersatzung (vom Bundesgesetzgeber vorgegeben) demokratisch zu beschließen ist.

#### **10. Eine zeitgemäße Bodenpolitik muss Grundstücke aktivieren und Spekulation verhindern. Die anstehende Reform der Grundsteuer sollte dafür genutzt werden.**

##### Anmerkung Will:

- a) Die Zuständigkeit für die Schaffung von Bauflächen liegt alleine beim Staat. Das Handlungsmonopol für Berlin liegt konkret beim Senat von Berlin mit den zuständigen Bezirksamtern. Etwas weiter gefasst, ist auch die Landesverwaltung Brandenburg mit den zuständigen Landkreisen und Kommunen. Z.B. wenn es um Neubaugebiete und den Verkehr sowie sonstige Infrastruktur im Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg geht.
- b) Berlin und Brandenburg kommen ihrer Pflicht zur ausreichenden Schaffung von Bauflächen bei weitem nicht nach. Gäbe es ein Überangebot an Bauflächen mit ausreichender Infrastruktur müsste man sich nicht über zu hohe Grundstückspreise für Neubauten den Kopf zerbrechen. Die Ineffizienz in der Bauflächenversorgung, deren dadurch bedingte Verknappung, ist notwendige Voraussetzung für die aktuelle Spekulationswelle.
- c) Bis ausreichend Bauflächen geschaffen sind folgende Notbehelfe auf Wirksamkeit zu prüfen und gegebenenfalls einzusetzen:
  - (a) Schaffung einer Grundsteuer C, für baureife Bauflächen. Eine Baugenehmigung bedarf es dafür nicht. Es genügt also, wenn ein Bebauungsplan vorliegt oder eine Bebauung nach Paragraf 34 Baugesetz möglich ist.
  - (b) Erhebung des höchst zulässigen Entgelts für jede Bauvoranfrage, welche die Möglichkeit einer Bebauung bestätigt. Diese sind mit der späteren Baugenehmigungsgebühr zu verrechnen, wenn der Bauantrag innerhalb von neun Monaten vollständig und genehmigungsfähig gestellt wird.
  - (c) Eine Baugenehmigung verfällt, wenn nicht innerhalb von zwölf Monaten nach Erteilung der Baugenehmigung mit den Bauarbeiten zur Ausführung des Gesamtprojektes begonnen wird.
- d) Dem Staat (Bund, Länder, Gemeinden und sonstigen staatlichen Körperschaften) gehörendes Bauland ist grundsätzlich nicht mehr an Private zu verkaufen. Wohl aber ist privaten Bauherrn auf staatlichen Grundstücken großzügig Erbbaurecht einzuräumen, auch mit Verlängerungsoptionen. Dabei ist unbedingt sicherzustellen, daß die im Einzelfall gegebenen Auflagen, gegebenenfalls durch Grundbucheintragung dokumentiert, eingehalten werden.